

衡水衡房房地产价格评估事务所

HENG SHUI HENG FANG REAL ESTATE PRICE EVALUATION OFFICE

报告书

REPORT



地址：衡水市人民西路498号

办公电话：2992389 2819080

邮政编码：053000



衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

房地产司法鉴定估价报告

衡房估价字第 190380 号

项目名称：关于对位于衡水市安平县长安东街 18 号金穗雅居一区 2 号楼 2 单元 1703 室成套住宅司法拍卖市场价值估价报告

估价委托人：河北省衡水市中级人民法院

估价机构：衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

估价人员：梁 超（注册号：1320140110）

刘瑞丰（注册号：1320180068）

报告出具日期：2019 年 12 月 02 日



致估价委托人函

河北省衡水市中级人民法院：

接受贵方委托，我估价机构对位于衡水市安平县长安东街18号金穗雅居一区2号楼2单元1703室成套住宅进行了评估，估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

根据委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象房屋所有权人为路义威、闫旭丹，建筑面积136.22 m²，设计用途为住宅，建成年代为2015年。

接受估价任务后，我估价机构根据估价目的，按照严谨的估价程序，遵循公认的估价原则，对估价对象价值进行了专业分析、测算和判断，在合理的假设下，采用市场比较法，确定估价对象在2019年11月27日的市场价值为：

估价对象		估价结果	测算结果	备注
安平县长安东街18号金穗雅居一区2号楼2单元1703室	总价值（小写）		68.21万元	
	总价值（大写）		陆拾捌万贰仟壹佰元整	
	单价（元/m ² ）		5007	

此函

法定代表人：

中华人民共和国注册房地产估价师
 姓名：张睿
 注册号：1320110013

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2019年12月02日





目 录

一、注册估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、房地产估价结果报告.....	2
1、估价委托人.....	3—6
2、估价机构.....	3
3、估价对象.....	3
4、估价目的.....	3
5、价值时点.....	4
6、价值类型.....	4
7、估价依据.....	4
8、估价原则.....	4
9、估价方法.....	5
10、估价结果.....	5
11、估价人员.....	5
12、实地查勘期.....	6
13、估价作业期.....	6
四、附件.....	6
1、委托方提供.....	7
《衡水市中级人民法院评估委托书》（2019）衡委评字第 316 号	
《河北省安平县人民法院执行裁定书》（2019）冀 1125 执 15 号	
《河北省安平县人民法院执行裁定书》（2019）冀 1125 执 15 号之一	
《商品房买卖合同》	
2、房地产坐落位置平面示意图	
3、房地产内外部状况以及周围环境和景观照片	
4、现场勘察记录表	
5、估价机构资质证明、企业营业执照复印件	
6、房地产估价师注册资格证复印件	
7、房地产司法鉴定评估风险告知书	



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 和《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师签字：

估价师姓名

注册证书编号

签字

梁超

1320140109

刘瑞丰

1320180068

梁超
刘瑞丰



估价假设和限制条件

一、评估的假设条件：

- 1、假设估价对象房地产处于完全公开市场条件，估价对象为完全产权，不考虑抵押、查封等因素对价值的影响。
- 2、假设当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价对象按照规划用途且能够持续使用，不存在任何产权纠纷及不法占有、不法使用。
- 3、假设房地产市场稳定、政策未有重大变化，排除不可抗力、环境突变对房地产价格产生的影响。
- 4、估价人员对估价对象的现场勘查仅限于估价对象的外观和现时的使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报以估价对象的内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

二、报告应用的限制条件：

- 1、估价报告使用人应合理利用估价报告及估价结果。
- 2、此次评估估价对象范围由委托书确定及领勘人现场指定，确定估价范围为：衡水市安平县长安东街 18 号金穗雅居一区 2 号楼 2 单元 1703 室。
- 3、本评估报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其他的用途和目的负责，若改变用途和估价目的，需另行评估。
- 4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。
- 5、本报告须经我公司签章及注册房地产估价师签字后方为有效，未经我公司签章和估价师签字的报告或复印件均为无效报告，使用此类报告我公司不承担任何责任。
- 6、估价报告使用期限自完成之日起壹年。



房地产估价结果报告书

一、估价委托方：

河北省衡水市中级人民法院

二、估价机构：

单位名称：衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

房地产评估资格证书号：冀建房估(衡) 11 号

资格等级：壹级

法定代表人：张睿

单位地址：衡水市人民西路 498 号

三、估价对象：

1、坐落位置

估价对象坐落于衡水市安平县长安东街 18 号金穗雅居一区 2 号楼 2 单元 1703 室，南临长安街，西临东马路。

2、实物状况

估价对象为钢混结构地上 25 层，两梯三户设计。墙体平直完好，外墙刷涂料，单元口安装楼宇门，共两部电梯，一部步行梯（水泥楼梯踏步、不锈钢扶手设计），入户门为防盗门，三室两厅设计，地板砖地面，内墙刷涂料，木质门、塑钢窗。一厨两卫设计，防滑地板砖，内墙面贴墙砖，水、电、暖设施齐全。该住宅楼建成于 2015 年。

3、权益状况

根据《商品房买卖合同》得知，房屋所有权人为路义威、闫旭丹，用途为住宅，建筑面积 136.22 m²。根据安平县人民法院民事裁定书（2018）冀 1125 执保 46 号，依法查封该房地产。

四、估价目的：



估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据

五、价值时点：

2019年11月27日，此次估价对象评估价值时点根据衡水市中级人民法院评估委托书中确定的以实际现场勘验日为准，实际现场勘验日期为2019年11月27日，则此次评估价值时点为2019年11月27日。

六、价值类型：

公开市场价值。房地产拍卖活动中的评估价，一般是指为人民法院或有关当事人确定拟拍卖房地产的保留价（拍卖底价）提供参考，对拟拍卖房地产的市场价值或快速变现价值进行分析、测算和判断的结果。本报告所确定的价值为估价对象在价值时点依据本次估价目的而评估的市场参考价值。

七、估价依据：

1、国家法律、法规：

《中华人民共和国资产评估法》

《中华人民共和国物权法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》

《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）

2、技术标准：

《房地产估价规范》GB/T50291-2015

《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

3、估价委托人提供的资料：

委托方提供《评估委托书》（2019）衡委评字第316号



《河北省安平县人民法院执行裁定书》（2019）冀 1125 执 15 号复印件
《河北省安平县人民法院执行裁定书》（2019）冀 1125 执 15 号之一
《商品房买卖合同》复印件

八、估价原则：

我估价机构此次估价中在遵循独立、客观、公正原则的前提下，还遵循以下原则：

1、合法原则，房地产估价首先应以房地产合法原则为前提，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。包括合法产权、合法使用和合法处分三个方面。

2、价值时点原则，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

3、替代原则，要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

4、最高最佳使用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳使用必须是法律上许可、技术上支持、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

九、估价方法：

根据估价目的，按照严谨的估价程序，遵循公认的估价原则，对估价对象价值进行了专业分析、测算和判断，确定采用市场比较法进行估价。所谓市场比较法是指将估价对象房地产与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对此类似房地产的已知价格作适当的修正和调整，以此估算估价对象价格的客观合理方法。

十、估价结果：

针对估价对象，根据估价目的，采用市场比较法，在认真分析现有资料的



基础上，确定估价对象在价值时点即 2019 年 11 月 27 日的市场价值为：

估价对象	估价结果	测算结果	备注
安平县长安东街18号金穗雅居一区2号楼2单元1703室	总价值（小写）	68.21万元	
	总价值（大写）	陆拾捌万贰仟壹佰元整	
	单价（元/m ² ）	5007	

十一、估价人员：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
梁超	1320140109		2019 年 12 月 02 日
刘瑞丰	1320180068		2019 年 12 月 02 日

十二、实地查勘期：

2019 年 11 月 27 日

十三、估价作业期：

2019 年 11 月 27 日-2019 年 12 月 02 日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2019 年 12 月 02 日





附 件

一、委托方提供

《衡水市中级人民法院评估委托书》（2019）衡委评字第 316 号

《河北省安平县人民法院执行裁定书》（2019）冀 1125 执 15 号

《河北省安平县人民法院执行裁定书》（2019）冀 1125 执 15 号之一

《商品房买卖合同》

二、房地产坐落位置平面示意图

三、房地产内外部状况以及周围环境和景观照片

四、现场勘察记录表

五、估价机构资质证明、企业营业执照复印件

六、房地产估价师注册资格证复印件

七、房地产司法鉴定评估风险告知书

衡水市中级人民法院

评估委托书

(2019)衡委评字第 316 号

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司：

根据我辖区安平县人民法院的申请，依据河北省高级人民法院《对外委托工作实施细则》的规定，经随机抽取，由贵公司对申请执行人张智与被执行人路义威民间借贷纠纷一案中，需对被执行人路义威与共有人闫旭丹位于安平县长安东街 18 号金穗雅居一区 2 号楼 2 单元 1703 室的房产一套进行评估。评估标的以现场勘验为准。评估基准日为现场勘验日（评估期限 1 个月）。要求评估结论客观、公正。

二〇一九年十一月八日



河北省安平县人民法院

执行裁定书

(2019)冀1125执15号之一

申请执行人张智，男，汉族，1965年9月23日出生，现住安平县丝网大世界F区3号楼24号。

被执行人路义威，男，1982年4月25日出生，汉族，现住安平县金穗家园2号楼2单元1703室。

本院在执行申请执行人张智与被执行人路义威民间借贷纠纷一案中，责令被执行人路义威给付申请人张智借款本金32万元及利息，案件受理费3050元，诉讼保全费2120元，执行费4700元。但被执行人路义威至今未履行生效法律文书所确定的义务。本院于2019年1月24日以(2019)冀1125执15号执行裁定书查封了被执行人路义威与共有人闫旭丹位于安平县长安东街18号金穗雅居一区2号楼2单元1703室的房产一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人路义威与共有人闫旭丹位于安平县长安东街18号金穗雅居一区2号楼2单元1703室的房产一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原件核对无异



河北省安平县人民法院 执行裁定书

(2019)冀1125执15号

申请执行人张智，男，汉族，1965年9月23日出生，现住安平县丝网大世界F区3号楼24号。

被执行人路义威，男，1982年4月25日出生，汉族，现住安平县金穗家园2号楼2单元1703室。

本院在执行申请执行人张智与被执行人路义威民间借贷纠纷一案中，经查，被执行人路义威与共有人闫旭丹有房产一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

一、查封被执行人路义威与共有人闫旭丹位于安平县长安东街18号金穗雅居一区2号楼2单元1703室的房产一套。

二、被执行人负责保管被查封的财产，但因被执行人的过错造成被查封财产损失的，应由自己承担责任。在查封期间内，被执行人不得转移过户被查封财产，不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。申请人如需继续查封，应于查封期限届满前30日内向本院提出继续查封申请。

三、查封期限为三年。

本裁定立即执行。

本件与原件核对无异

审判员 孟庆建

二〇一九年十二月十四日

书记员 刘佳豪



1638010

GF-2000-0171

合同编号: YS0016567

房屋代码: 64776

015

商品房买卖合同

出卖人: 衡水永安房地产开发有限公司

买受人: 路义斌, 闫旭丹



安平县工商管理局
安平县住房和城乡建设局

说 明

- 1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询。
- 2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。
- 3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。
- 4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。
- 5、对合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。
- 6、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。
- 7、本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

1638010

安平县商品房买卖合同

合同双方当事人:

出卖人: 衡水永安房地产开发有限公司
注册地址: 河北省衡水市永兴中路15号
营业执照注册号: 131100000007460
企业资质证书号: 冀建房开衡字第072号
法定代表人: 李跃启 联系电话: 7589888
邮政编码: 053000
委托代理人: 杨会英 地址: 河北省衡水市安平县为民东街金土地巷1号鑫盛小区C栋3单元101室
邮政编码: × 联系电话: 18931807779
委托代理机构: ×
注册地址: ×
营业执照注册号: ×
法定代表人: × 联系电话: ×
邮政编码: ×
买受人: 路义威
本人 姓名: 路义威 国籍: 中国
居民身份证: 131125198204250650
地址: 河北省衡水市安平县东黄城乡路庄村118号
邮政编码: 053600 联系电话: 13253228777
买受人: 闫旭丹
共有人 姓名: 闫旭丹 国籍: 中国
居民身份证: 131125198110260620
地址: 河北省衡水市安平县东黄城乡南侯疃村186号
邮政编码: 053600 联系电话: 13831802737

1638010

_____ × _____ : _____ × _____ 国籍: _____ × _____
地址: _____ × _____
邮政编码: _____ × _____ 联系电话: _____ × _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以有偿(出让)方式取得位于安平县长安街北东马路东长安东街18号、编号为_____ × _____的地块的土地使用权有偿(出让)证号为：_____ 安平县国用2010第00113-1号。

该地块土地面积为：_____ 5808平方米，规划用途为_____ 住宅，土地使用年限_____ 2012年 01月 05日至_____ 2080年 09月 09日止。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，_____ 暂定名：_____ 金穗雅居一区。建设工程规划许可证号为_____ 建字第1311252012-00007号，施工许可证号为_____ 2012-20。

建设工程施工合同约定的开工日期为：_____ 2012年08月09日，建设工程施工合同约定的竣工日期为：_____ 2013年12月02日。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为_____ 预售商品房。预售商品房批准机关为_____ 安平县住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为_____ 安房售字第2013012号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第_____ 2号楼【幢】【座】_____ 二单元【单元】_____ 17~17【层】_____ 1703号房，房屋代码为_____ 64776。

该商品房的用途为_____ 住宅，属_____ 剪力墙结构结构，层高为_____ 2.9，建筑层数地上_____ 25层，地下_____ 0层。

该商品房阳台是_____ 其中封闭阳台数为:1,非封闭阳台数为:0。

1638010

该商品房 预测 建筑面积共 136.22 平方米, 其中, 套内建筑面积 106.15 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 30.07 平方米 (有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款:

1、按建筑面积计算, 该商品房单价为 (人民币) 每平方米 2580 元, 总金额 (人民币) × 仟 佰 叁 拾 伍 万 壹 仟 肆 佰 肆 拾 柒 元整。

2、按套内建筑面积计算, 该商品房单价为 (×) 每平方米 × 元, 总金额 (×) × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

3、按套 (单元) 计算, 该商品房总价款为 (×) × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

4、 × 。

第五条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式, 本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套 (单元) 计价的, 不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的, 以产权登记面积为准。

商品房交付后, 产权登记面积与合同约定面积发生差异, 双方同意按第 2 种方式进行处理:

1. 双方自行约定:

- (1) X ;
- (2) X ;
- (3) X ;
- (4) X ;

2. 根据本合同第五条按套内建筑面积计价的约定, 双方同意按以下原则处理:

- (1) 套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的, 据实结算房价款;
- (2) 套内建筑面积误差比绝对值超出3%时, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 银行同期贷款 利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积时, 套内建筑面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足; 超出3%部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记套内建筑面积小于合同约定套内建筑面积时, 套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人; 绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{套内建筑面积误差比} = \frac{\text{产权登记套内建筑面积} - \text{合同约定套内建筑面积}}{\text{合同约定套内建筑面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异, 双方不解除合同的, 应当签订补充协议。

3. 根据本合同第五条按建筑面积计价的约定, 双方同意按以下原则处理:

(1) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内(含3%)的, 根据产权登记建筑面积结算房价款;

(2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 银行同期贷款 利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记建筑面积大于合同约定建筑面积时, 建筑面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足; 超出3%部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记建筑面积小于合同约定建筑面积时, 建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人; 绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异, 双方不解除合同的, 应当签订补充协议。

第六条: 付款方式及期限的约定

买受人按下列第3种方式按期付款:

1、一次性付款

_____ X
_____ X

2、分期付款

_____ X
_____ X

3、其他方式

买受人于2014年05月26日已交清购房首付款111447元(壹拾壹万壹仟肆佰肆拾柒元整), 剩余240000元(贰拾肆万元整), 向银行办理按揭贷款。

第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款, 按下列第1种方式处理:

1. 按逾期时间, 分别处理(不作累加)

(1)逾期在30日之内, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之1的违约金, 合同继续履行;

(2)逾期超过30日后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 买受人按累计应付款的1%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的, 经出卖人同意, 合同继续履行, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之1(该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额; 采取分期付款的, 按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. _____ X
_____ X
_____ X
_____ X

X

第八条 交付期限

出卖人应当在 2014 年 12 月 31 日前, 依照国家和地方人民政府的有关规定, 将具备下列第 1 种、第 2 种和第 1 种条件, 并符合本合同约定的商品房交付买受人使用:

1. 该商品房取得建筑工程竣工验收备案表。
2. 该商品房取得面积实测技术报告书。
3. 该商品房经分期综合验收合格。
4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

5. _____ X _____。

但如遇下列特殊原因, 除双方协商同意解除合同或变更合同外, 出卖人可据实予以延期:

1. 遭遇不可抗力, 且出卖人在发生之日起 30 日内告知买受人的;

2. _____ X _____。

3. _____ X _____。

_____ X _____。

_____ X _____。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第九条规定的特殊情况外, 出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用, 按下列第 1 种方式处理:

1. 按逾期时间, 分别处理(不作累加)

(1) 逾期不超过 60 日, 自本合同第九条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 1 的违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过 60 日后, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 30 天内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的 1 % 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的, 合同继续履行, 自本合同第九条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 1 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2. _____ X
 _____ X
 _____ X
 _____ X。

第十条 规划、设计变更的约定

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人：

- (1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
 (2) _____ X _____；
 (3) _____ X _____；
 (4) _____ X _____；
 (5) _____ X _____；
 (6) _____ X _____；
 (7) _____ X _____；

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 银行同期贷款 利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

- _____ X
 _____ X
 _____ X
 _____ X。

第十一条 交接

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延

期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

X

若买受人未能在通知规定的期限内与出卖人办理交接手续，自出卖人通知届满之日起，视为买受人同意接受此房屋，由此产生的交房责任由买受人承担。

X

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

X

X

X

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件六)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 1 种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2. X

X

3. X

X

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1. 水电暖自入住之日达到使用条件 _____；

2. 电话有线自入住之日起达到使用条件 _____；

3. X _____；

4. X _____；

5. _____ X _____ ;

如果在规定日期内未达到使用条件, 双方同意按以下方式处理:

1. _____ X _____ ;

2. _____ X _____ ;

3. _____ X _____ 。

第十五条 关于产权登记的约定

出卖人应当在商品房交付使用后 90 个工作日内, 将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任, 买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的, 双方同意按下列第 3 项处理:

1. 买受人退房, 出卖人在买受人提出退房要求之日起 X 日内将买受人已付房价款退还给买受人, 并按已付房价款的 X % 赔偿买受人损失。

2. 买受人不退房, 出卖人按已付房价款的 X % 向买受人支付违约金。

3. 出卖人按户支付买受人违约金200元, 如再逾期一个月, 出卖人按户再支付买受人违约金200元。

第十六条 保修责任

买受人购买的商品房为商品住宅的, 《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起, 按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的, 双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题, 出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏, 出卖人不承担责任, 但可协助维修, 维修费用由买受人承担。

_____ X _____

_____ X _____ 。

第十七条 双方可以就下列事项约定:

1. 该商品房所在楼宇的屋面使用权 由物业统一管理 _____ ;

2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 由物业统一管理 _____ ;

1638010

3. 该商品房所在楼宇的命名权_____归出卖人_____;
4. 该商品房所在小区的命名权_____归出卖人_____;
5. _____X_____;
6. _____X_____。

第十八条 买受人的房屋仅作住宅使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

_____X_____。
_____X_____。

第十九条 前期物业服务

本物业由出卖人依法选聘的物业管理企业提供前期物业管理服务，服务内容及质量等见附件七；前期物业管理期间，物业服务收费价格为X / 月平方米（建筑面积），由物业管理企业按年（半年、季）收取。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、X、X、X。

出卖人负责监督物业管理企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务。

第二十条 物业服务的内容和本物业业主临时公约

买受人已详细阅读本合同附件七有关物业服务的全部内容和本物业业主临时公约，买受人同意由出卖人依法选聘物业管理企业提供前期物业服务，同意按照本合同第二十条约定的价格和方式交纳物业服务费用；并同意遵守业主临时公约。

第二十一条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第1种方式解决：

1. 提交安平县仲裁委员会仲裁。
2. 依法向人民法院起诉。

1638010

第二十二條 本合同未盡事項，可由雙方約定後簽訂補充協議(附件八)。

第二十三條 合同附件與本合同具有同等法律效力。本合同及其附件內，空格部分填寫的文字與印刷文字具有同等效力。

第二十四條 本合同連同附件共 16 頁，一式 5 份，具有同等法律效力，合同持有情況如下：

出賣人 壹 份，買受人 壹 份，貸款銀行 壹 份，
安平縣住房和城鄉建設局 貳 份。

第二十五條 本合同自雙方簽訂之日起生效。

第二十六條 商品房預售的，自本合同生效之日起30天內，由出賣人向安平縣住房和城鄉建設局申請登記備案。

出賣人(簽章)

【法定代表人】

【委託代理人】：

(簽章)

2014年05月26日

簽于 金穗雅居



買受人(簽章)：

【法定代表人】：

【委託代理人】：

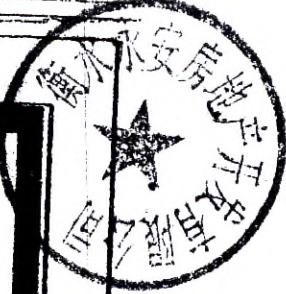
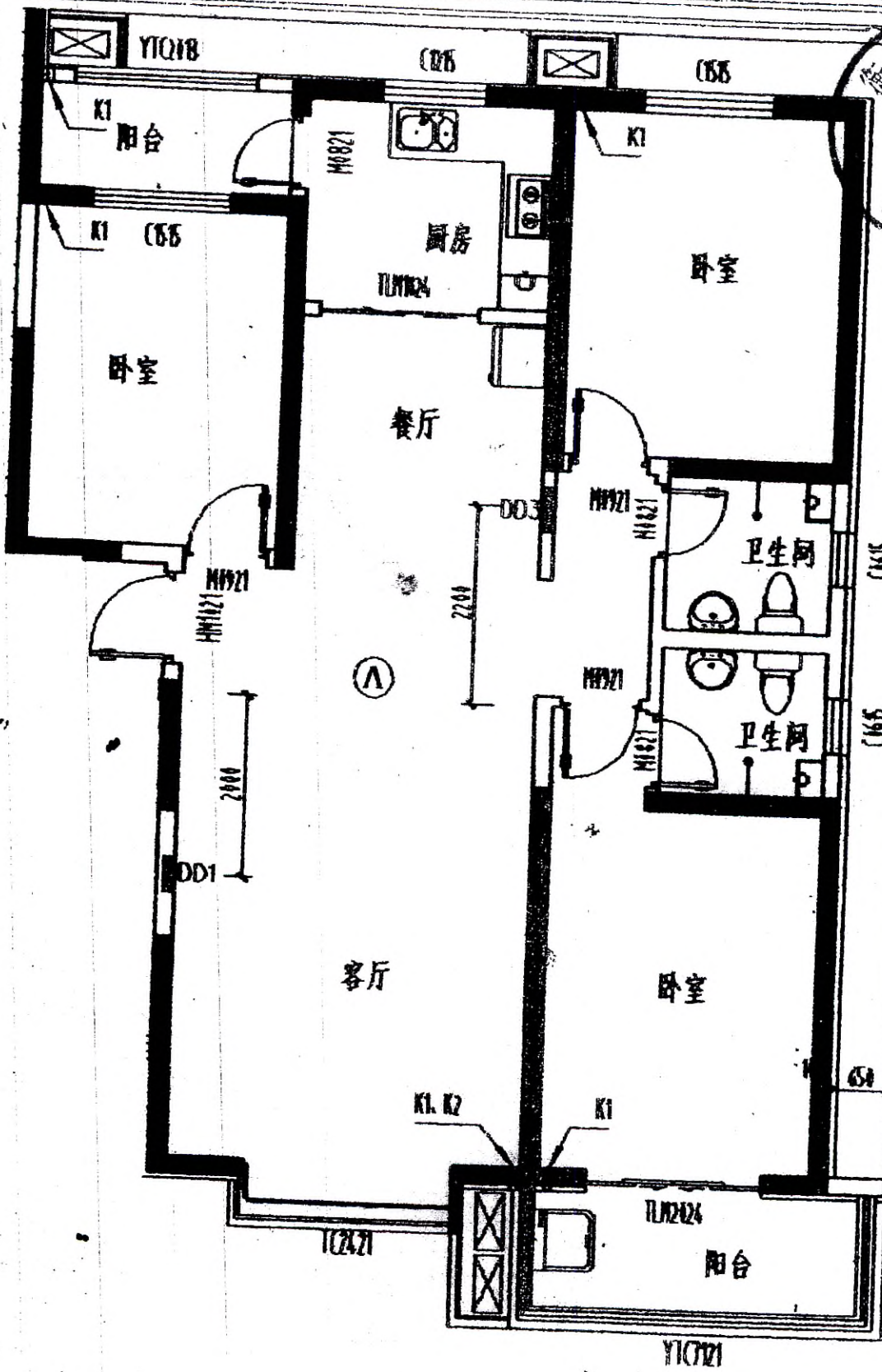
(簽章)

2014年05月26日

簽于 金穗雅居



附件一：房屋平面圖及在整個樓棟中的位置圖



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

公摊面积按国家统一标准执行

	X
	X

附件三：抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定

	X
	X
	X

附件四：装饰、设备标准

1. 外墙：外墙保温，涂料
2. 内墙：平整
3. 地面：细石混凝土麻面。
4. 门窗：入户防盗门，塑钢窗
5. 厨卫：做地面防水，预留上下水接口
6. 阳台：塑钢全封闭
7. 采暖：分户式天然气地板采暖

附件五：物业服务

(本附件内容应与建设单位和物业管理企业签订的前期物业服务合同一致)

物业服务内容

物业服务质量

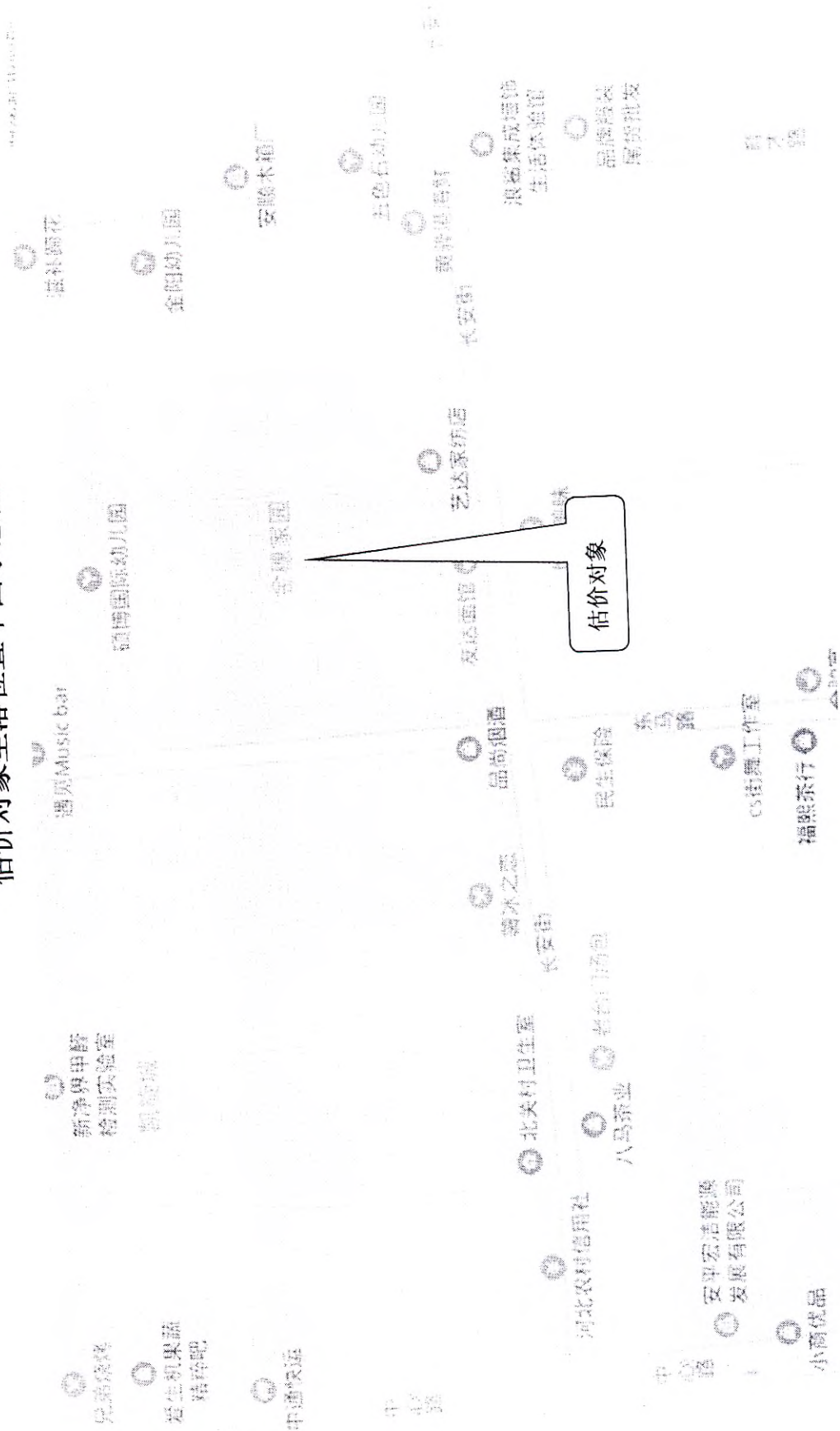
其他约定

附件六：合同补充协议

1638010

1. 买受人同意在小区业主委员会未选定物业管理机构之前，其购置的商品房由出卖人或由出卖人指定的物业公司管理，根据物业管理规定，双方应另行签订物业管理协议，并按规定如期缴纳各种费用。
2. 小区内所有设施，设备，装修标准均以本合同条款为准。
3. 买受人因单位，工作地点，住址通讯，住址联系电话等变动应在一周之内通知出卖人，否则由此构成的一切违约责任由买受人负责。
4. 买受人在签订商品房买卖合同的同时，对小区周边的环境已经熟知认可。
5. 所有买受人的房产证均有出卖人代办，买受人在出卖人指定的时间内提供办理房产证所需资料及相关费用（全额客户如不按时间交付相关资料费用，出卖人将不负责办理房产证，买受人自行办理）
6. 本合同生效后，出卖人和买受人双方任何一方无任何正当理由终止合同的，责任方必须按合同及补充协议的有关条款之规定承担违约责任，并按已付房款的10%，赔偿双方损失。
7. 买受人应在签订商品房买卖合同5个工作日内向贷款银行或住房管理中心齐全的资料贷款，并在贷款机构批准贷款后5日内向银行贷款机构签订按揭贷款合同，否则视为买受人违约，并按每月延期一日20元人民币向出卖人支付违约金，买受人有义务按贷款合同的约定按时足额还款，否则由此造成的损失及法律责任由买受人承担。

估价对象坐落位置平面图





小区入口



整体外观



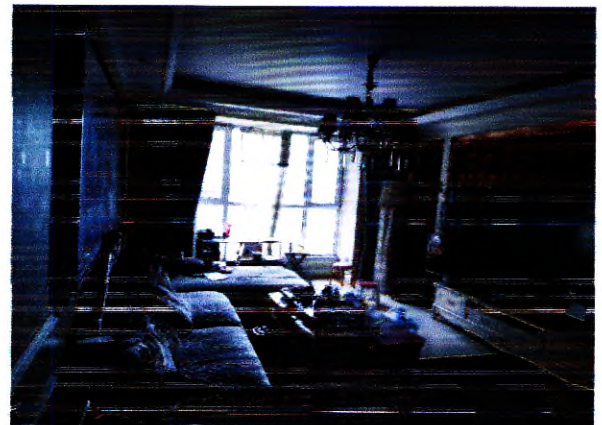
单元门



楼梯



入户门



客厅



卧室



餐厅

成套住宅查勘记录表

勘察日期: 2019年11月 日

权属状况	产权人: <u>路义斌</u>	房屋坐落: <u>安平县长安东街18号金穗和居巴2号楼2单元1703室</u>			
	规划用途/现用途: <u>住宅</u>	产权类型: <u> </u>	产权年限: <u>70</u>	抵押/租赁: <u>无</u>	
区位状况	交通条件	接驳道路: <u>临城街</u> <input type="checkbox"/> 主干道 <input type="checkbox"/> 次干道 <input type="checkbox"/> 辅路 <input type="checkbox"/> 巷道)	四向通达性: <u>较好</u>		
		公交线路: <u> </u> 路共 <u> </u> 条, 100米内公交站牌 <u> </u> 。	铁路/地铁/高速/机场: <u> </u>		
	繁华程度	综合商业体: <u>燕泰坊</u>	商业聚集度: <u>较高</u>		
		居住聚集度: <u>较高</u>	交通密集度: <u>较高</u>		
	医疗设施: <u>齐全</u>	教育设施: <u>齐全</u>			
环境	污染源/街道卫生: <u> </u>		人文素质/治安环境: <u>良好</u>		
小区状况	小区类型: <input checked="" type="checkbox"/> 商品房 <input type="checkbox"/> 家属院 <input type="checkbox"/> 其它		小区规模: <input type="checkbox"/> 大型 <input checked="" type="checkbox"/> 中小型 <input type="checkbox"/> 单体楼		
	小区环境: <input type="checkbox"/> 立体绿化 <input checked="" type="checkbox"/> 简易绿化 <input type="checkbox"/> 无绿化 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 假山 <input type="checkbox"/> 小型游园 <input type="checkbox"/> 封闭式小区 <input checked="" type="checkbox"/> 地面禁停车辆				
	基础配套: <input type="checkbox"/> 水电暖 <input type="checkbox"/> 燃气 <input checked="" type="checkbox"/> 有线/网络 <input type="checkbox"/> 垃圾处理 <input type="checkbox"/> 储藏间/车库 <input type="checkbox"/> 人防工程 <input type="checkbox"/> 消防设施				
楼宇状况	总层数/结构: <u>25/钢混</u>		单元/梯户比: <u>共2单元, 2梯3户。</u>	电梯: 普通 <u>2</u> 部; 深轿厢 <u> </u> 部;	
	是否临街: <u>临</u>		前后楼距影响: <u>较小</u>	建筑年代: <u>2015年</u>	
实物状况	户型设计	户型: <u>3室2厅2卫</u>	建筑面积/公摊系数: <u> </u> m ² / <u> </u> %	采光/通透性: <input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 差	
		客厅: <u>阳台</u> 面,	餐厅: 与客厅 <input type="checkbox"/> 分离 <input checked="" type="checkbox"/> 不分离	厨房: <input checked="" type="checkbox"/> 纵向 <input type="checkbox"/> 横向	
		卧室: <u>1明2暗</u> ,	卫生间: <u>2明0暗</u> 。	阳台: <u>向阳</u> 。	
		所在楼层及层高: <u>17层</u>	窗: <input type="checkbox"/> 落地窗 <input checked="" type="checkbox"/> 半落地窗 <input type="checkbox"/> 普通窗	其它: <input type="checkbox"/> 小院 <input type="checkbox"/> 露台 <input type="checkbox"/> 阁楼 <input type="checkbox"/> 衣帽间	
室内装修		客厅/餐厅	卧室	厨房/卫生间	使用状况
	地面	<u>地砖</u>	<u>地砖</u>	<u>地砖</u>	<input type="checkbox"/> 基本完好
	顶棚	<u>石膏板</u>	<u>石膏板吊顶</u>	<u>PVC</u>	<input type="checkbox"/> 轻度破损
	墙面	<u>壁纸</u>	<u>壁纸</u>	<u>墙砖吊顶</u>	<input type="checkbox"/> 一般破损
门窗	入户门 <u>防盗门</u> 卧室门 <u>木门</u> 卫生间门 <u> </u> 厨房门 <u>木门</u> 窗户 <u>塑钢窗</u>			<input type="checkbox"/> 严重破损	
<p style="text-align: center;">位置示意图</p>		签字 (申请人)	<u>130014) 7999 张皓</u>		
		签字 (产权人)	<u>路义斌 13303181678</u>		
		签字	<u> </u> <u>王瑞青</u>		
		签字	<u> </u>		
		查勘人签字	<u> </u> <u>刘瑞书</u>		

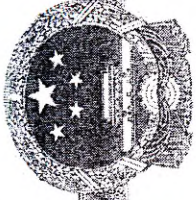
根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关（公章）

2019年7月4日

机构名称	衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	张睿
住所	衡水市人民西路498号
邮政编码	053000
联系电话	0318-2819080
统一社会信用代码	91131102752426012P
组织形式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	2003.07.29
注册资本 (出资额)	贰佰万圆整
备案等级	壹级
证书编号	冀建房估(衡)11号
有效期	截至2022年7月3日



营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



副本编号: 1-1

统一社会信用代码
91131102752426012P

名称	衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司	注册资本	贰佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2003年07月29日
法定代表人	张睿	营业期限	2003年07月29日至 2023年07月28日
经营范围	房地产价格评估。(法律法规禁止的不得经营, 应审批的未获审批前不得经营)		
住所	衡水市人民西路498号		

登记机关

2019年5月21日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00129106

姓名 / Full name

梁耀

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13110219850401441X

注册号 / Registration No.

1330140109

执业机构 / Employer

衡水衡房房地产价格评估事务所有
限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00157903

姓名 / Full name

刘瑞丰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

131102198703210210

注册号 / Registration No.

1320180068

执业机构 / Employer

衡水衡房房地产价格评估事务所有
限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



房地产司法鉴定评估风险告知书

根据法律、法规、规章的有关规定，现将房地产司法鉴定评估当中的风险予以告知。

一、房地产司法鉴定评估是由房地产评估专业人员根据相关专业知识，依据法律规定，客观、公正、科学地提出的专业性意见。房地产司法鉴定评估可能得出对当事人不利的鉴定估价结果。一旦启动房地产司法鉴定评估，当事人就要面临承担不利鉴定估价结果的法律风险。

二、不按时交纳房地产鉴定评估费，又不提出缓交请求，或者提出缓交请求未达成合意仍不交纳鉴定评估费的，当事人应当承担终结鉴定评估的风险。

三、当事人对鉴定估价报告有异议的，可在自收到鉴定估价报告起五日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

四、房地产司法鉴定估价依据存在重大缺失，或者受客观条件限制不能进行现场查看，难以得出明确的估价结果，当事人要承担终结司法鉴定评估的风险。

在上述情况下，当事人仍申请进行鉴定评估，或者人民法院认为必需进鉴定评估的，由房地产估价机构进行咨询性估价，当事人应当承担房地产咨询性估价产生的法律后果。

五、当事人对提交的鉴定评估资料的真实性、完整性、合法性负责。当事人不如实、全面提供相关评估资料，或者不能对评估资料来源作出说明，对因此造成的评估结论偏差，当事人应当承担不利的后果。

六、当事人不提供真实、完整、合法的鉴定评估资料，或者不配合房地产估价机构的现场查看工作，致使鉴定评估工作无法继续进行的，当事人应当承担终结司法鉴定评估的风险。

七、一方当事人提供的鉴定评估资料，须经人民法院组织有关当事人质证后，由人民法院移交给估价机构。

八、当事人申请人民法院调查收集鉴定评估资料，申请补充鉴定评估或者重新鉴定评估，应当在人民法院规定期限内提出。

衡房房地产价格评估事务所 执业范围简介

- 一、 房地产抵押评估：
为客户以房地产作为抵押担保物向抵押权人提供价值依据。
- 二、 房地产转让评估：
为课税机关和纳税人征收和缴纳房地产转让中所涉及的税赋提供价值依据；为交易双方洽谈价格提供服务。
- 三、 房地产拆迁评估：
根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，为拆迁人货币补偿被拆迁人提供市场评估价格。
- 四、 房地产纠纷处理评估：
为客户在房地产买卖、互换、入股等行为中因房地产价格所引起的纠纷及因遗产分配、共有财产分割等引起的纠纷提供价格评估服务。
- 五、 房改售房评估：
通过房改政策向单位职工出售公有住房而进行的评估。
- 六、 企业经济行为中的评估：
因企业合资、合作租赁经营、承包经营、股份制改组、买卖、合作、兼并、分设、破产清算、结业清算、清产核资等经济行为而引起的房地产价格评估。